

Protokoll der Sitzung des Stadtrates

STADT AARAU

Stadtrat

Rathausgasse 1 · 5000 Aarau

Tel. 062 836 05 13 · Fax 062 836



Art. Nr. 384 vom 26. Mai 2014

Einwendungsentscheid i.S. Baugesuch der HRS Real Estate AG Frauenfeld Einwendung des Verkehrs-Clubs der Schweiz, Sektion Aargau, Aarau **Teilweise Gutheissung, im Übrigen Abweisung**

Bauvorhaben	Baugesuch der HRS Real Estate AG Abbruch von 27 Gebäuden, Neubau Fussballstadion mit Mantelnutzung und Ausbau Untere Torfeldstrasse
Bauherrschaft	HRS Real Estate AG Frauenfeld
Standort	Untere Torfeldstrasse / Florastrasse
Grundbuchplan	Nr. 128
Parzelle	Nr. 670, 681, 2664, 3037, 4354 und 4355
Versicherung	Nr. Diverse
Baugesuch	Nr. 2012.171
Bauzone	Spezialzone Torfeld Süd / Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Sondernutzungsvorschriften / Baufelder 5, 7 und 8
Ausnützungsziffer	gemäss BNO : - gemäss Projekt : 1.59 (Wohnen auf Baufeld 8)
Baumassenziffer	gemäss BNO : - gemäss Projekt : 8 (Nutzung auf Baufeld 7)
Anschluss Kanalisation	Neuanschluss
Öffentliche Auflage	vom 30. November 2012 bis 8. Januar 2013

1. Ausgangslage

Im Jahre 2009 reichte die HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Frauenfeld, ein Baugesuch auf Abbruch von Gebäuden und Neubau eines Fussballstadions mit Mantelnutzung im Torfeld Süd ein, gegen welches während der öffentlichen Auflage verschiedene Einsprachen eingingen. Das Gesuch wurde in der Folge im Einverständnis mit der Baugesuchstellerin sistiert. Mit Schreiben vom 23. Juli 2012 zog die Baugesuchstellerin (inzwischen umfirmiert in HRS Real Estate AG) das Gesuch zurück. Der Stadtrat schrieb das Gesuch am 24. September 2012 ab und erklärte die dagegen eingegangenen Einsprachen als gegenstandslos.

Mit Eingang vom 28. August 2012 reichte die HRS Real Estate AG ein überarbeitetes Baugesuch mit Umweltverträglichkeitsbericht auf Abbruch von 27 Gebäuden, Neubau Fussballstadion mit Mantelnutzung und Ausbau der Unteren Torfeldstrasse auf den Parzellen Nr. 670, 681, 2664, 3037, 4354 und 4355 im Torfeld Süd ein. Das Gesuch beschlägt die Baufelder 5, 7 und 8 gemäss Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 23. August 2010 / 11. Mai 2011.

2. Verfahren

Das Baugesuch lag vom 30. November 2012 bis zum 8. Januar 2013 öffentlich auf. Dagegen erhob der Verkehrs-Club der Schweiz, Bern, vertreten durch seine Sektion Aargau, Aarau, diese vertreten durch Rechtsanwalt Martin Pestalozzi, Rüti ZH, am 8. Januar 2013 fristgerecht Einwendung mit den Anträgen:

1. *Es sei die Baubewilligung für das geplante Multiplexkino zu verweigern.*
2. *Es sei die Gesamtverkaufsfläche um die geplanten 2'000 m² Sportverkaufsfläche zu reduzieren und die Baubewilligung in diesem Umfang zu verweigern.*
3. *Das Baugesuch und die damit eingereichten Unterlagen, darunter auch der Umweltverträglichkeitsbericht seien vor der Erteilung einer Baubewilligung insbesondere – in Berücksichtigung der Rechtsbegehren Nrn. 1 und 2; aber auch aufgrund des bisher eingereichten Baugesuchs – in den folgenden Punkten zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:*
 - 3.1 *Die Parkplatzzahlen seien zusätzlich zur Berechnung nach der städtischen Richtlinie auch gemäss der VSS-Norm SN 640 281 zu berechnen und es seien dabei sämtliche Reduktionsfaktoren anzuwenden sowie die Zielerreichung zu überprüfen (iteratives Verfahren); bei Differenzen zwischen dieser Ermittlung nach der VSS-Norm und jener nach der städtischen Richtlinie sei die tiefere so ermittelte Parkplatzzahl in das Baugesuch zu übernehmen.*
 - 3.2 *Mögliche Doppelnutzungen von Parkplätzen seien in die Berechnung der Parkplatzzahl einzubeziehen und es sei der Parkplatzzahl entsprechend zu reduzieren, insbesondere bezüglich der Kundenparkplätze der Freizeitnutzung.*
 - 3.3 *Soweit Doppelnutzungen nicht möglich sind, seien eventualiter die für die einzelnen Nutzungen, insbesondere die Kundenparkplätze der Freizeitnutzung einerseits und die Kundenparkplätze der Nutzungen des Einkaufszentrums andererseits, baulich und betrieblich von den übrigen Kunden- und Besucherparkplätzen abzutrennen und es sei*

mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen sicherzustellen, dass die Kunden der entsprechenden Nutzerkategorie nur die für sie bestimmten Parkplätze nutzen können.

- 3.4 *Es sei aufzuzeigen, mit welchen baulichen und betrieblichen Massnahmen sichergestellt werden kann, dass im Umfeld des Bauvorhabens keine weiteren Parkplätze von dessen Kunden und Besuchern genutzt werden können, insbesondere auch nicht die Parkplätze im Parkhaus Florastrasse und im Torfeld Nord.*
- 3.5 *Die nötige Anzahl Veloabstellplätze sei gemäss der VSS-Norm SN 640 065 zu ermitteln und es seien diese Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge der Bauten anzuordnen, wovon eine angemessene Anzahl gedeckt sein muss.*
- 3.6 *Es sei insbesondere nachzuweisen, dass die insgesamt und je von den einzelnen Nutzungen induzierten Fahrtenzahlen die Höchst-Fahrtenzahl gemäss Verkehrsgutachten nicht überschreiten; nötigenfalls seien zusätzliche Massnahmen zur Verkehrsreduktion zu treffen oder es sei das Projekt im notwendigen Ausmass zu redimensionieren.*
- 3.7 *Es sei aufzuzeigen, mit welchen baulichen und betrieblichen Massnahmen sichergestellt werden kann, dass über § 20 Abs. 3 SNV hinaus keine Erschliessung und kein Suchverkehr über die Florastrasse erfolgt.*
4. *Eventualiter sei die Baubewilligung zu verweigern, wenn die Überarbeitung und Ergänzung des Baugesuchs nicht gemäss den Rechtsbegehren Nr. 3 erfolgt.*
5. *In die Baubewilligung seien insbesondere folgende Auflagen und Bedingungen aufzunehmen:*
 - 5.1 *Es sei festzuhalten, dass die nur zur Hälfte als Verkaufsflächen angerechneten Verkehrsflächen nicht zu Verkaufszwecken benutzt werden dürfen.*
 - 5.2 *Es sei festzuhalten, dass die Aussenflächen ("Stadtloggia" etc.) nicht zu Verkaufszwecken benützt werden dürfen.*
 - 5.3 *Es seien die entsprechend den Berechnungen gemäss den Rechtsbegehren Nr. 3.1 und 3.2 ermittelten Parkplatzzahlen für die einzelnen Nutzungen als Maximalzahlen verbindlich festzuschreiben.*
 - 5.4 *Es seien die notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen anzuordnen, welche sicherstellen, dass im bezüglich des projektinduzierten Verkehrs relevanten Umfeld des Bauvorhabens keine weiteren Parkplätze von dessen Kunden und Besuchern genutzt werden können, insbesondere auch nicht die Parkplätze im Parkhaus Florastrasse im Torfeld Nord.*
 - 5.5 *Es seien die im Parkplatznachweis des Dokuments "Baueingabe Berechnungen" dargestellten Nutzungszuordnungen der Parkplätze auf den Grundriss-Ebenen -2 und -1 verbindlich festzuschreiben.*

- 5.6 *Es sei verbindlich festzuschreiben, dass die Zu- und Wegfahrten der einzelnen Parkgeschosse und Parkbereiche je für die einzelnen Nutzungskategorien mit permanent betriebenen Schrankenanlagen sowie mit Ticket- und Kartenlesestationen ausgerüstet werden müssen, welche gewährleisten, dass die jeweiligen Nutzer ausschliesslich die für sie berechneten Parkplätze anfahren können, und welche zugleich die notwendigen Zählleinrichtungen für die Verkehrsbewegungen enthalten.*
- 5.7 *Die Parkplätze für Kunden und Besucher des Einkaufszentrums, der Freizeitnutzungen und die Stadionparkplätze seien mit Gebühren in der Höhe von mindestens Fr. 2.00 ab der ersten Minute zu bewirtschaften.*
- 5.8 *Es sei festzuhalten, dass der Stadtrat die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin zu überprüfen und nötigenfalls deren Erhöhung zu verfügen hat. Eine solche Gebührenerhöhung sei zwingend vorzusehen, wenn die Zählungen der Verkehrsbewegungen eine Überschreitung der Höchst-Fahrtanzahlen gemäss Verkehrsgutachten ergeben.*
- 5.9 *Es sei das Konzept "Veranstaltungsparkierung" zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung zu erklären und es seien dessen einzelne Elemente als vor Inbetriebnahme der Stadionnutzung zu erfüllende Bedingungen bzw. Auflagen zu formulieren.*
- 5.10 *Es seien die gemäss Rechtsbegehren Nr. 3.5 ermittelten Veloabstellplätze als zu realisierende Mindestzahl verbindlich festzuschreiben.*
- 5.11 *Es seien die notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen anzuordnen, welche sicherstellen, dass keine unzulässige Erschliessung und kein Suchverkehr über die Florastrasse erfolgen, insbesondere mittels Errichtung der beiden Durchfahrtssperren gemäss § 20 Abs. 3, letzter Abschnitt, SNV.*
- 5.12 *Es sei festzuhalten, dass das Einkaufszentrum oder die Freizeitnutzungen, insbesondere eventualiter auch das Multiplexkino, erst in Betrieb genommen werden dürfen, wenn die WSB-Haltestelle Torfeld in Betrieb ist bzw., falls die Ersatzmassnahmen gemäss Verkehrsgutachten und Umweltverträglichkeitsbericht realisiert sind.*
- 5.13 *Es sei festzuhalten, dass das Einkaufszentrum oder eventualiter auch das Multiplexkino erst in Betrieb genommen werden dürfen, wenn während deren Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle an der Buchserstrasse in beiden Richtungen mit einem Takt von mindestens 7.5 Minuten bedient wird.*
- 5.14 *Es sei der Betreiber des Einkaufszentrums zu verpflichten, einen attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten und diesen angemessen zu bewerben.*
- 5.15 *Es seien für die Beschäftigten die notwendigen Konzepte für ein Mobilitätsmanagement vorzulegen sowie vom Stadtrat vor der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und eventualiter des Multiplexkinos genehmigen zu lassen.*

5.16 *Es seien generell alle sich aus der BNO und dem Gestaltungsplan bzw. den SNV ergebenden notwendigen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen.*

5.17 *Insbesondere seien auch alle übrigen Massnahmen aus den UVB als Auflagen oder Bedingungen in die Baubewilligung aufzunehmen.*

Auf die Begründung dieser Anträge wird soweit wesentlich in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Am 14. Februar 2013 gab das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) zu den kantonalen Prüfbelangen des Baugesuchs eine Stellungnahme ab und verlangte verschiedene Überarbeitungen und Ergänzungen.

Am 6. März 2013 nahm die Baugesuchstellerin, damals vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber, Zürich, zur Einwendung Stellung.

Am 8. März 2013 wurde mit dem Einwendenden und der Baugesuchstellerin eine Einwendungsverhandlung durchgeführt.

Am 27. März 2013 forderte das Stadtbauamt die Baugesuchstellerin zur Einreichung verschiedener zusätzlicher und ergänzter Unterlagen auf.

Am 27. Juni 2013 erstattete Oliver Tschudin, Planar AG für Raumentwicklung, Zürich, ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten zum Gestaltungsplan Torfeld Süd zur architektonischen Gestaltungsplankonformität des Bauvorhabens gemäss § 32 der Sondernutzungsvorschriften.

Gemäss Aufforderung vom 27. März 2013 und aufgrund einer Besprechung vom 3. September 2013 reichte die Baugesuchstellerin mit Eingang vom 28. Juni 2013 und mit Eingang vom 17. September 2013 verschiedene geänderte bzw. ergänzte Unterlagen ein. Der Einwendende nahm dazu am 15. Oktober 2013 Stellung.

Am 10. September 2013 erteilte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) die kantonale Mitbewilligung zum Baugesuch, unter Beilage der Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts der Abteilung für Umwelt vom selben Datum.

Am 22. Oktober 2013 wurde mit dem Einwendenden und der Baugesuchstellerin eine zweite Einwendungsverhandlung durchgeführt.

Am 22. November 2013 reichte die Baugesuchstellerin eine Stellungnahme zur Eingabe des Einwendenden vom 15. Oktober 2013 und mit Eingang vom 25. November 2013 wiederum geänderte und ergänzte Unterlagen ein. Das Stadtbauamt setzte dem Einwendenden mit Schreiben vom 25. und 26. November 2013 Frist zur Stellungnahme zu diesen Unterlagen an.

Am 11. Dezember 2013 ersuchte der Einwendende unter Hinweis auf direkt laufende Verhandlungen mit der Baugesuchstellerin Abnahme dieser Frist; das Stadtbauamt stimmte am 13. Dezember 2013 zu.

Am 15. Januar 2014 fand nochmals eine Besprechung zwischen Vertretern der Stadt und den Parteianwälten statt, an der die Baugesuchstellerin nochmals geänderte Unterlagen in Aussicht

stellte. Nach direkter Bereinigung dieser Unterlagen unter den Parteien reichte die Baugesuchstellerin jene am 24. Februar 2014 dem Stadtbauamt ein.

Insgesamt resultierte aus den direkten Verhandlungen der Parteien eine Einigung in einigen Einwendungsanträgen, welche der Einwendende jedoch unter den Vorbehalt der definitiven Gesamterledigung der Einwendung stellte.

3. Behandlung der Einwendungen / Koordination der Bewilligungsentscheide

Gegen das Baugesuch gingen verschiedene Einwendungen ein. Diese werden je in gesonderten Entscheiden behandelt, jedoch der Baugesuchstellerin und den jeweiligen Einwendenden unter Beilage der mit heutigem Datum erteilten Baubewilligung des Stadtrates und der Mitbewilligung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt zugestellt. Objekt der allfälligen Anfechtung mittels Beschwerde sind die Bewilligungsentscheide des Stadtrates und des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt.

Angesichts der mehrmaligen Nachreichung geänderter Gesuchsunterlagen wird im vorliegenden Entscheid die jeweils massgebende Fassung zitiert, und der stadträtliche Bewilligungsentscheid enthält die Aufzählung aller Unterlagen (mit Daten), welche Bestandteile der Bewilligung sind.

4. Legitimation

Der Einwendende ist kraft Bundesrechts gestützt auf Art. 55 USG legitimiert, seine kantonale Sektion auf kantonaler Ebene zudem gemäss § 4 Abs. 3 – 6 BauG.

5. Erwägungen des Stadtrates zur Einwendung

5.1 Zu Antrag 1

Der Einwendende erachtet das geplante Multiplexkino als nicht zulässig und begründet dies mit der Entstehungsgeschichte der massgebenden Nutzungsplanungsgrundlagen.

Gemäss § 30^{ter} Abs. 1 BNO sind in der Spezialzone Torfeld Süd als Nutzungen, Wohnen, Produktion, Gewerbe, Dienstleistungen, Einkaufen, Gastgewerbe, Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zugelassen; ausgeschlossen sind transportorientierte Nutzungen (z.B. Logistik- und Verteilzentren) und Lagerhäuser. Gemäss Abs. 2 sind im Ostbereich – nebst anderen Nutzungen gemäss Abs. 1 – unter anderem verkehrsintensive Sport- und Freizeitnutzungen mit maximal 2'000 m² Bruttogeschossflächen zulässig. Ob ein Multiplexkino als nicht verkehrsintensive oder verkehrsintensive Freizeitnutzung einzustufen ist, könnte hinsichtlich seiner Zulässigkeit dahingestellt bleiben, denn zonenkonform als Freizeitnutzung ist es sowohl gemäss Abs. 1 wie gemäss Abs. 2 (hier solange es die Bruttogeschossfläche von 2'000 m² nicht überschreitet). Der Begriff der verkehrsintensiven Nutzung ist in den geltenden Richtlinien nirgends mehr definiert: Wahrscheinlich nahm man im damaligen Nutzungsplanungsverfahren stillschweigend auf die damals noch massgebende Richtlinie des Regierungsrates zur Ermittlung des Angebots an Parkfeldern für Personenwagen bei verkehrsintensiven Nutzungen vom 7. Juli 2004 Bezug, welche

als solche Nutzungen "alle Einzelanlagen und Anlagen im räumlichen und erschliessungstechnischen Verbund mit einem Bedarf von mehr als 150 Parkfeldern oder einem Verkehrsaufkommen von mehr als 500 Fahrzeugen/Tag" bezeichnete. Die heute in Kraft befindlichen kantonrechtlichen Grundlagen verwenden jedoch den Begriff der verkehrsintensiven Nutzung nicht mehr. Nachdem aber die Bauherrschaft selbst das Multiplexkino als verkehrsintensiv bezeichnet (Dossier Verkehr, Fassung vom 31. Januar 2014, Ziff. 4.4), kann es so behandelt werden, was vorweg für die Gebührenpflicht der Parkierung und für die Erschliessungsvoraussetzungen eine Rolle spielt (vgl. nachfolgend Ziff. 5.5.7 und 5.5.12). Das geplante Multiplexkino überschreitet aber die Bruttogeschossfläche von 2'000 m² nicht, und andere Sport- und Freizeitnutzungen, welche als verkehrsintensiv gelten könnten, sind nicht Bestand des Baugesuches.

Der Einwendende verweist auf Äusserungen einzelner Exponenten in früheren Verfahren, welche auf damals konkret "beabsichtigte" bzw. "nicht beabsichtigte" Nutzungen Bezug nahmen (dabei ging es in der Einwohnerratsdebatte vom 14. November 2011 nicht um die Nutzungsplanung, welche damals bereits kantonal genehmigt war, sondern um den Verzicht eines früher beschlossenen finanziellen Engagements der Stadt an polysportiven Mantelnutzungen). Diese Planungsabsichten haben sich jedoch seither aus verschiedenen Gründen verändert. Massgebend für das heute zu beurteilende Baugesuch sind allein die nicht auslegungsfähigen Nutzungsbestimmungen gemäss § 30^{ter} BNO. Auch wenn heute die damals geplanten polysportiven Nutzungen noch realisiert würden, könnte aufgrund dieser eindeutigen Grundlagen ein späteres Gesuch auf Umnutzung in ein Multiplexkino nicht abgewiesen werden.

5.2 Zu Antrag 2

Hier bestreitet der Einwendende die Bewilligungsfähigkeit des nachgesuchten Sportartikelverkaufs, diesmal allein unter Hinweis auf die Materialien zum Einwohnerratsbeschluss vom 14. November 2011 betr. Verzichts der Mitfinanzierung polysportiver Mantelnutzungen durch die Stadt. Für den Stadtrat als Baubewilligungsbehörde allein massgebend muss jedoch der damals bereits städtisch beschlossene und kantonal genehmigte § 30^{ter} BNO Abs. 2 sein, welcher Sportartikelverkauf mit maximal 2'000 m² Verkaufsfläche als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässt, und zwar ohne bedingende Verknüpfung mit anderen Nutzungen. Wenn die Baugesuchstellerin heute Sportartikelverkauf realisieren will, obwohl keine polysportiven Mantelnutzungen mehr geplant sind, steht dies in ihrem unternehmerischen Ermessen; Sportartikelverkauf macht immerhin im Zusammenhang mit dem Fussballstadion nach wie vor Sinn.

5.3 Zu Antrag 3

5.3.1 Zu Antrag 3.1

Seit dem Erlass des Gestaltungsplans haben die rechtlichen Grundlagen zur Ermittlung der Parkplatzzahl geändert. Für die Gestaltungsplanung galt noch § 25 der Allgemeinen Bauverordnung vom 23. Februar 1994 (ABauV), welcher die VSS-Norm SN 640 290 und für verkehrsintensive Nutzungen die regierungsrätliche Richtlinie zur Ermittlung des Angebots an Parkfeldern für verkehrsintensive Nutzungen vom 7. Juli 2004 als anwendbar erklärte. Für das vorliegende Baugesuch gilt nun § 43 der auf 1. September 2011 in Kraft gesetzten Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV), wonach die Parkfelderzahl (die neue Baugesetzgebung spricht nun durchwegs von

Parkfeldern) aufgrund der VSS Norm SN 640 281 zu ermitteln ist, und zwar im vereinfachten Verfahren für Wohnnutzungen und für übrige Nutzungen, wenn das Parkfelderangebot nicht mehr als 300 oder das motorisierte Individualverkehrsaufkommen nicht mehr als 1'500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage, Zu- und Wegfahrten zählen als zwei Fahrten) beträgt; in allen anderen Fällen sind die Anzahl Parkfelder sowie die dadurch erzeugten Fahrten nach dem detaillierten Verfahren gemäss der Norm SN 640 281 oder nach vergleichbaren Berechnungsgrundlagen, wie z.B. nachweislichen Erfahrungswerten, zu ermitteln.

Die von der Baugesuchstellerin mehrmals nachgebesserte Parkfelderberechnung - enthalten im Dossier "Verkehr", Fassung vom 31. Januar 2014, Ziff. 3 - entspricht nun den kantonalrechtlichen Vorgaben in nachvollziehbarer Weise. Auch der Einwendende kann sich nun damit einverstanden erklären.

Wenn der Einwendende in seinem ursprünglichen Antrag verlangte, bei Differenzen zwischen der Berechnung nach der Norm SN 640 281 und der städtischen Richtlinie sei die tiefere ermittelte Parkfelderzahl zugrunde zu legen, überschätzte er diese Richtlinien ohnehin. Angesprochen waren damit die städtischen Richtlinien über den Bedarf an Pflichtparkplätzen vom 3. September 2007 (Pflichtparkplatzbedarf-Richtlinien), welche jedoch, weil nicht im Nutzungsplanungsverfahren erlassen, nur den Charakter einer verwaltungslenkenden Vollzugsanordnung haben können, mit welchem der Stadtrat als Baubewilligungsbehörde im Sinne der Rechtssicherheit bekannt gibt, wie er das ihm von den kantonalen Rechtsgrundlagen belassene Ermessen auszufüllen gedenkt. Zur Überschreitung dieses Ermessens ermächtigen diese Richtlinien den Stadtrat jedoch nicht.

Die genannten stadträtlichen Richtlinien verweisen noch auf die Norm SN 640 290 und auf die zuvor erwähnte regierungsrätliche Richtlinie. Wie weit die Verweisung auch auf die heute massgebende Norm SN 640 281 anwendbar ist, wird anlässlich einer Revision (im Rahmen der laufenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung) zu prüfen sein.

Insgesamt wurde die Zahl der Parkfelder aufgrund der mehrmaligen Überarbeitung der Berechnung reduziert. Die Zahlen des massgebenden Dossiers "Verkehr", Fassung vom 31. Januar 2014, stimmen mit den Plänen (Grundriss Ebene -1 und -2, je massgebend der Fassung vom 31. Januar 2014) überein (insgesamt 627 Parkfelder; vgl. Parkplatzbewirtschaftungskonzept, Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 2.3.1).

5.3.2 Zu Antrag 3.2

Die in § 22 Abs. 1 SNV vorgesehene Doppelnutzung von Parkfeldern wird im Parkplatzbewirtschaftungskonzept (Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 4.1.4) – abgesehen von der Doppelnutzung für Stadionanlässe (dazu nachfolgend Ziff. 5.5.9) – von der Baugesuchstellerin als nicht praktikabel erachtet: Die Belegungszeiten überschneiden sich ausnahmslos, auch diejenigen von Anlagen ausserhalb der Baufelder 5, 7 und 8 sowie ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Diese Argumentationen sind nachvollziehbar.

5.3.3 Zu Antrag 3.3

Die vom Einwendenden geforderte bauliche und betriebliche Trennung der verschiedenen Parkfeldkategorien für die Baufelder 5, 7 und 8 ist gemäss den Plänen "Geschoss Ebene -1" und

"Geschoss Ebene -2", je Fassung vom 31. Januar 2014, und gemäss Parkplatzbewirtschaftungskonzept, Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 3.3, 3.4 und 4.1.3, ausgewiesen (getrennte bauliche Anordnung, separate Zufahrten, Schranken, Rolltor, Zugangscodierung, Gegensprechanlage). Diese Massnahmen werden mittels Auflage gemäss nachfolgend Ziff. 5.5.6 gesichert.

5.3.4 Zu Antrag 3.4

Die vom Einwendenden verlangten baulichen und betriebliche Massnahmen zur Sicherstellung, dass im Umfeld des Bauvorhabens keine Fremdparkfelder genutzt werden können, insbesondere im bestehenden Parkhaus an der Florastrasse und im Torfeld Nord, sind einerseits nicht notwendig, andererseits auch rechtlich nicht möglich:

In nützlicher Fussdistanz zum Bauvorhaben befinden sich keine nennenswerten öffentlichen Parkieranlagen. Die bestehenden Parkierungsmöglichkeiten, insbesondere das Parkhaus der Rockwell Automation AG an der Florastrasse, das Parkhaus des Gais-Centers an der Industriestrasse und Parkplätze im Gewerbeareal des Torfelds Nord (zukünftig über die geplante Fussgänger-Passerelle erreichbar) befinden sich im Privateigentum und werden durch Beschäftigte und Besucher der ansässigen Betriebe voll beansprucht und belegt. Sollte sich auf diese Anlagen Parkierungsdruck durch Beschäftigte und Besucher des Bauvorhabens entwickeln, würden sich die Eigentümer erfahrungsgemäss mit Schrankenbetrieb und/oder richterlichen Verboten dagegen wehren. Es besteht jedoch keine rechtliche Grundlage, die Anlageneigentümer behördlich zu solchen Abwehrmassnahmen zu verpflichten. Gegen eine allfällige Fremdvermietung von Teilen solcher Anlagen hätte die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen einzuschreiten, da die entsprechende Anzahl Parkfelder für die Primärnutzung jener Anlagen bewilligt worden und bestimmt ist. Vgl. im Übrigen auch nachfolgend Ziff. 5.5.4.

Vorbehalten bleibt die vertragliche Bewirtschaftung von Privatanlagen ausschliesslich für die Veranstaltungsparkierung des Stadions (dazu nachfolgend Ziff. 5.5.9).

5.3.5 Zu Antrag 3.5

Die vom Einwendenden geforderte Berechnung der Veloabstellplätze gemäss der massgebenden VSS-Norm SN 640 065 ist nun im Parkplatzbewirtschaftungskonzept, Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 2.3.2, enthalten. Sie ist nachvollziehbar und korrekt. Insgesamt ergibt die Berechnung 787 Plätze, in den Plänen Grundriss Ebene +0, Fassung vom 22. November 2013, und Grundriss Ebene -2, Fassung vom 31. Januar 2014, sind sogar 804 Plätze vorgesehen.

Die der Wohnnutzung zugeordneten 181 Veloabstellplätze werden im 2. Untergeschoss, erschlossen durch einen Velolift, untergebracht, alle übrigen Plätze in der Nähe von Gebäudeeingängen. Auch die zahlenmässige Zuordnung zu den verschiedenen Gebäudeeingängen wird als zweckmässig erachtet. Von den oberirdischen Veloabstellplätzen werden im Plan Grundriss Ebene + 0 deren 314 als gedeckt vorgesehen; gemäss Parkplatzbewirtschaftungskonzept werden demgegenüber (nebst den unterirdischen Plätzen für die Wohnnutzung) nur 236 Plätze als gedeckt ausgewiesen. In erster Linie massgebend ist jedoch der Gesuchsplan. Es versteht sich von selbst, dass Änderungen in der Platzierung und die Nichtüberdeckung von Plätzen, die im Plan als gedeckt ausgewiesen sind, als baulich relevant eines Änderungsgesuchs bedürften. Auch die Reduktion der insgesamt 17 über den

Minimalbedarf hinaus nachgesuchten Plätze bedürfte eines Änderungsgesuchs, damit - abgesehen von der Bewilligungspflicht baulicher Änderungen - die verbleibende Zuordnung zu den einzelnen Benutzerkategorien und Hauseingängen überprüft werden könnte.

5.3.6 Zu Antrag 3.6

Der hier geforderte Vergleich der mutmasslichen Fahrtenzahlen, verursacht durch Bauten und Nutzungen in den Baufeldern 5, 7 und 8, gemäss Verkehrstechnischem Gutachten und dem Umweltverträglichkeitsbericht zum Gestaltungsplan einerseits und den Fahrtenzahlen, welche konkret in diesen Baufeldern geplant sind, andererseits wird nun im Dossier "Verkehr", Fassung vom 31. Januar 2014, Ziff. 4, geleistet. Zunächst resultiert gemäss Gesuch mit 627 Parkfeldern gegenüber 680 Parkfeldern im Gestaltungsplan eine leicht verringerte Zahl (Ziff. 4.3). Auch die jahresdurchschnittliche tägliche Fahrtenzahl verringert sich von 4'020 auf 3'930 (Ziff. 4.1 und 4.5, Tabellen 5 und 7). Auch dieser Vergleich ist nachvollziehbar, und dem Anliegen des Einwendenden ist nun Rechnung getragen.

5.3.7 Zu Antrag 3.7

Dass über die Beschränkungen gemäss § 20 Abs. 3 SNV hinaus (abgesehen vom planlich festgelegten Ein- und Ausfahrtsbereich nur Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4, des bestehenden Parkhauses der Rockwell Automation AG, Notzufahrt zum Stadion im hierfür festgesetzten Bereich) keine weitere Motorfahrzeuerschliessung möglich ist, ist einerseits im Baugesuch sichergestellt (übrige Erschliessung ab Industriestrasse durch die auszubauende Untere Torfeldstrasse), andererseits durch die beiden Poller, welche im Gestaltungsplan vorgeschrieben sind. Die irreführende Bezeichnung dieser Poller als "temporär" im Baugesuch hat die Baugesuchstellerin inzwischen korrigiert; die Poller werden mit Rücksicht auf einen an der Florastrasse ansässigen Gewerbebetrieb, welcher im Gestaltungsplanverfahren dagegen Einwendung erhoben hat, versenkbar ausgestaltet, bedienbar jedoch nur mit Fernsteuerungsgeräten, welche dem betreffenden Betrieb zur Verfügung gestellt werden (wobei sich dieser vertraglich verpflichtet hat, mit diesen Geräten nicht Dritte zu begünstigen). Allerdings sind die versenkbaren Durchfahrtssperren im Plan "Situation Süd / Umgebung" vom 28. Juni 2013 an völlig falschen Stellen eingezeichnet. Damit sie ihren Zweck erfüllen können, müssen sie an den im Gestaltungsplan verbindlich eingezeichneten Orten angebracht werden. Der Fehler wird mit entsprechender Plankorrektur durch die Bewilligungsbehörde behoben.

Zur Vermeidung von Suchverkehr in der Florastrasse wird zudem bei deren Abzweigung ab der Buchserstrasse die notwendige Signalisation im Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung anzubringen sein (Verbot für Motorfahrzeuge, ausgenommen Berechtigte). Der Antrag 5.11, mit welchem der Einwender diese Signalisation als Bedingung für die Baufreigabe bzw. die Inbetriebnahme verlangt (vgl. Stellungnahme vom 15. Oktober 2013, Ziff. 2.4), wird nachfolgend unter Ziff. 5.5.11 behandelt.

5.4 Zu Antrag 4

Nachdem die Bauherrschaft die Baugesuchsunterlagen in langwierigen Verhandlungen im Einvernehmen mit dem Einwendenden überarbeitet hat bzw. anderen Einzelanträgen des

Einwendenden mit dem vorliegenden Einwendungsentscheid Rechnung getragen wird, soweit ihnen nachgekommen werden kann, erübrigt sich der vorliegende Antrag auf Verweigerung der Baubewilligung.

5.5 Zu Antrag 5

5.5.1 Zu Antrag 5.1

Gemäss § 30^{ter} Abs. 2 lit. b BNO sind nicht den einzelnen Betrieben direkt zugeordnete gebäudeinterne Erschliessungsflächen, welche gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, nur zur Hälfte als Verkaufsfläche anrechenbar. Das Baugesuch trägt dieser Vorschrift bei der Berechnung der Verkaufsflächen (und damit der Parkplätze) Rechnung. Der Einwendende verlangt die Sicherung, dass auf den nicht anrechenbaren Verkehrsflächen auch tatsächlich keine Verkaufsnutzung stattfindet. Diesem Anliegen kann generell mit folgender *Auflage* Rechnung getragen werden:

Auf den im Baugesuch nicht als Verkaufsflächen ausgewiesenen Verkehrsflächen darf keine Verkaufsnutzung stattfinden (vgl. Ziff. I/ 61).

5.5.2 Zu Antrag 5.2

Mit der Forderung des Einwendenden, wonach die Aussenflächen (insbesondere die als "Stadtloggia" bezeichnete Fläche) nicht zur Verkaufsnutzung verwendet werden dürfen, erklärt sich die Baugesuchstellerin einverstanden. In die Baubewilligung wird die entsprechende *Auflage* aufgenommen:

Auf den Aussenflächen darf keine Verkaufsnutzung stattfinden (vgl. Ziff. I/ 62).

5.5.3 Zu Antrag 5.3

Der Einwendende verlangt, die ermittelten und zur Erstellung nachgesuchten Parkfelder für die einzelnen Nutzungen als Maximalzahlen verbindlich festzuschreiben. Soweit damit unterbunden werden soll, dass mehr Parkfelder erstellt werden, als insgesamt nachgesucht werden, geschieht dies ohne Weiteres mit den bewilligten Plänen, in denen die Parkfelder eingezeichnet sind; die Erstellung zusätzlicher Parkfelder bedürfte eines Baugesuchs, und dieses wäre wiederum an den Vorgaben des Gestaltungsplans zu messen. Soweit der Antrag auf die Sicherstellung zielt, dass nicht einzelne Parkfeldkategorien für andere Nutzungen entfremdet werden, als im Gesuch vorgesehen ist, wären auch solche Zweckentfremdungen aufgrund des Gestaltungsplans baupolizeilich relevant und damit bewilligungspflichtig. Da eine entsprechende Kontrolle schwierig ist, wird die Zweckbestimmung zusätzlich mit einer Auflage gesichert (dazu nachfolgend unter Ziff. 5.5.6).

5.5.4 Zu Antrag 5.4

Mit diesem Antrag wird die Sicherung von Antrag 3.4 verlangt. Da jenem Antrag jedoch nicht stattgegeben werden kann (dazu zuvor Ziff. 5.3.4), kann auch dem Antrag 5.4 nicht gefolgt werden.

5.5.5 Zu Antrag 5.5

Dieser Antrag (verbindliche Festschreibung der Nutzungszuordnung der Parkfelder) hat einen engen Zusammenhang mit Antrag 5.3 (zuvor Ziff. 5.5.3) und wird nachfolgend unter Ziff. 5.5.6 behandelt.

5.5.6 Zu Antrag 5.6

Hier ist die Vermeidung der Zweckentfremdung der einzelnen Parkfeldkategorien und deren bauliche und betriebliche Trennung (dazu zuvor Ziff. 5.3.3) mit folgender *Auflage* zu sichern:

Die Zuordnung der Parkfelder zu den verschiedenen Nutzerkategorien gemäss Plänen Geschossebene -1 und Geschossebene -2, je Fassung vom 31. Januar 2014, und gemäss Parkplatzbewirtschaftungskonzept, Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 3.3, 3.4 und 4.1.3, und die dort beschriebenen baulichen und betrieblichen Massnahmen zur Vermeidung der Zweckentfremdung für andere Nutzerkategorien sowie der Benützung durch andere Nutzerkategorien (getrennte bauliche Anordnung, separate Zufahrten, Schranken, Rolltor, Zugangscodierung, Gegensprechanlage) sind verbindlich und dauernd aufrecht zu erhalten (vgl. Ziff. I/ 78).

Der Antrag auf Erstellung von Zähleinrichtungen wird nachfolgend unter Ziff. 5.5.8 behandelt.

5.5.7 Zu Antrag 5.7

Gemäss § 22 Abs. 2 SNV sind Parkfelder für die Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften; der Stadtrat kann die Bewirtschaftungspflicht bei Bedarf auf Parkplätze anderer Nutzungen – auch nach deren Bewilligung – ausdehnen; der Stadtrat überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Erhöhung spätestens, wenn das dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrundeliegende Verkehrsaufkommen von 7'700 jahresdurchschnittlichen Fahrten täglich überschritten wird; der Stadtrat veranlasst periodische Zählungen; für die Ein- und Ausfahrten grösserer Parkierungsanlagen kann er das Anbringen von Zähleinrichtungen auf Kosten der Bauherrschaft anordnen.

Vorerst soll die Gebührenpflicht auf Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Freizeitnutzung, also des Multiplexkinos (vgl. dazu zuvor Ziff. 5.1) beschränkt werden. Der Einwendende verlangt eine Gebühr "von mindestens Fr. 2.00 ab erster Minute" (gemeint ist pro Stunde). Die Baugesuchstellerin verweist im Parkplatzbewirtschaftungskonzept, Fassung vom 19. Februar 2014, Ziff. 4.1.2, auf "Empfehlungen für Gebühren öffentlicher Parkplätze des Parkraumkonzepts der Stadt Aarau (derzeit für Gebiete öV-Güteklasse B und C Fr. 1/Stunde)" und verweist damit auf S. 42 des Parkraumkonzepts. Nachdem dieses Konzept jedoch im Jahr 2006 beschlossen worden ist, sind die dortigen Empfehlungen bereits überholt, namentlich auch durch die aktuellen Gebührentarife von vergleichbaren, privat betriebenen Parkhäusern in Aarau.

Als vorliegendenfalls lenkungswirksam erachtet der Stadtrat im Moment eine Gebühr von Fr. 1.50 je für die erste Stunde und die zweite Stunde sowie von Fr. 1.00 für jede weitere Stunde. Die Degression ab dritter Stunde ist im Sinne der Verkehrsbegrenzung angezeigt (eine längere Parkierungsdauer vermindert in der Tendenz die Anzahl Verkehrsbewegungen), wird jedoch nicht als derart wichtig erachtet, als der Baugesuchstellerin eine höhere Gebühr auch ab dritter Stunde zu verwehren wäre.

Im Zusammenhang mit den Parkierungsgebühren steht auch § 22 Abs. 4 SNV, welcher bei Verkehrsüberlastung die Einführung der Verkehrsdosierung unter anderem mittels temporärer Tarifaufstufungen vorsieht.

Insgesamt resultiert daraus folgende *Auflage*:

Die Parkierungsanlagen für das Einkaufszentrum und für das Multiplexkino im 1. Untergeschoss sind mit Gebühren ab erster Minute von mindestens Fr. 1.50 je für die erste und die zweite Stunde und von mindestens Fr. 1.00 für jede weitere Stunde zu bewirtschaften. Der Stadtrat behält sich vor, aufgrund der periodischen Überprüfung der Lenkungswirksamkeit die Erhöhung dieser Gebühren zu verfügen und die Gebührenpflicht auf weitere Nutzungen auszudehnen. Er behält sich zudem vor, zur Vermeidung von Verkehrsüberlastungen temporäre Tarifaufstufungen zu verfügen (vgl. Ziff. I/ 79).

5.5.8 Zu Antrag 5.8

Wie aus § 22 Abs. 2 SNV hervorgeht (vgl. zuvor Ziff. 5.5.7), kann der Stadtrat zur vorgeschriebenen periodischen Überprüfung der Fahrtenzahlen bei grösseren Parkierungsanlagen das Anbringen von Zählleinrichtungen anordnen. Zudem kann er gemäss § 22 Abs. 4 SNV zur Vermeidung von Verkehrsüberlastungen die Ausfahrtdosierung unter anderem mittels Lichtsignalanlagen bei den Parkingausfahrten anordnen.

In diesem Sinne werden folgende *Auflagen* verfügt:

- a) *Bei den Ausseneinfahrten der Parkierungsanlagen sind automatische Zählleinrichtungen zu installieren. Dem Stadtbauamt sind jeweils bis Ende Januar für das vorangegangene Kalenderjahr die Einfahrtszahlen bekanntzugeben (vgl. Ziff. I/ 83).*
- b) *Der Stadtrat behält sich vor, zur Vermeidung von Verkehrsüberlastungen Lichtsignalanlagen bei den Parkingausfahrten anzuordnen (vgl. Ziff. I/ 84).*

5.5.9 Zu Antrag 5.9

Gemäss § 22 Abs. 6 SNV ist die Parkierung für Besucherinnen und Besucher des Stadions innerhalb des Gestaltungsplanperimeters mit maximal 100 Parkplätzen zu realisieren, dürfen jedoch nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Parkplätze anderer Nutzungen (ausgenommen für Wohnnutzung und soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) können mitbenutzt werden. Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu realisieren und zu sichern. Falls diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz liegen, mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Zudem ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die

weiträumige Einweisung der motorisierten Stadionbesucher zu den Parkierungsmöglichkeiten sicherstellt.

In Nachachtung dieser Bestimmungen liegt bei den Gesuchsunterlagen ein Konzept "Veranstaltungsparkierung" (Fassung vom 27. Juni 2013). Dieses trägt jedoch den zuvor wiedergegebenen Vorgaben in verschiedenen Aspekten nicht oder zu wenig Rechnung, insbesondere:

- Der unter Ziff. 2.6 des Konzepts abgeschätzte Parkplatzbedarf für die verschiedenen Veranstaltungskategorien, welcher als plausibel erachtet wird, wird beim Nachweis der möglichen Parkierungsanlagen nicht erreicht, insbesondere für die Kategorie 1, allenfalls auch für die Kategorie 2 (Ziff. 3.2 und 3.3).
- Der Vorschrift, dass Doppelnutzungen nur möglich sind, wenn sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden, wird teilweise nicht Rechnung getragen.
- Es liegt nur ein Muster für einen Vorvertrag mit Eigentümern von Parkierungsanlagen vor (Anhang 3 zum Konzept). Die schon von § 55 Abs. 1 BauG verlangte rechtliche Sicherung der Parkplätze fehlt.

Somit werden für die Veranstaltungsparkierung folgende *Auflagen* in die Baubewilligung aufgenommen:

- a) *Als Bedingung für die Inbetriebnahme des Stadions ist, basierend auf dem Konzept "Veranstaltungsparkierung", Fassung vom 27. Juni 2013, ein überarbeitetes, zu genehmigendes Konzept beizubringen, welches aufzeigt, dass für Fussballspiele mit voraussichtlich bis zu 6'700 Besuchern mindestens 1'000 (Kategorie 1), für Fussballspiele mit voraussichtlich mehr Zuschauern mindestens 1'500 (Kategorie 2) und für Kulturevents (Konzerte) mindestens 2'600 (Kategorie 3) Parkplätze zur Verfügung stehen. Bei Doppelnutzungen dürfen Parkierungsanlagen, deren Primärnutzung sich mit Stadionanlässen überschneiden, nur soweit berücksichtigt werden, als mit begründeter Prognose nachgewiesen wird, dass die Inanspruchnahme der Doppelnutzung möglich ist (vgl. Ziff. I/70).*
- b) *Für die Sicherung dieser Parkplätze sind zudem verbindliche Verträge beizubringen. Solange diese Verträge für eine Kategorie nicht vollständig vorliegen, dürfen keine bzw. nur Veranstaltungen der niedrigeren Kategorie durchgeführt werden (vgl. Ziff. I/ 71).*
- c) *Soweit Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht vertraglich verpflichtet werden können, ihre Parkplätze zur Doppelnutzung zur Verfügung zu stellen, kann gestützt auf § 30^{er} Abs. 9 BNO das Enteignungsrecht in Anspruch genommen werden (vgl. Ziff. I /72).*
- d) *Soweit Parkplätze nicht mittels Dienstbarkeit gesichert werden können, sind in den Verträgen möglichst lange Kündigungsfristen vorzusehen. Kündigt ein Grundeigentümer einen Vertrag und werden infolgedessen gemäss überarbeitetem Konzept zu wenig Parkplätze zur Verfügung stehen, sind Verträge über eine oder mehrere Ersatzanlagen beizubringen, welche die notwendigen Ersatzparkplätze ab Kündigungszeitpunkt sicherstellen (vgl. Ziff. I/ 73).*

- e) *Der Stadtrat behält sich vor, auf Grund der gewonnenen Erfahrungen die zuvor festgesetzten Veranstaltungskategorien zu ändern, insbesondere hinsichtlich der Besucher- und Parkplatzzahlen, mit der Folge, dass entsprechend verminderte oder erhöhte Parkplatzzahlen nachgewiesen werden müssen. Der Stadtrat behält sich zudem vor, auf Grund der gewonnenen Erfahrungen die Anrechenbarkeit der Doppelnutzung bei sich überschneidenden Nutzungszeiten anzupassen (vgl. Ziff. I/74).*
- f) *Parkierungsanlagen, welche mehr als einen Kilometer Fusswegdistanz vom Stadion entfernt sind, sind mit einem leistungsfähigen Shuttle-Dienst zu bedienen (vgl. Ziff. I/ 75).*
- g) *Das Einweisungskonzept gemäss Ziff. 4 (mit Anhang 2) des Konzepts "Veranstaltungsparkierung" (temporäre Wegweiser, Umleitungen und Strassensperrungen; Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Verkehrsmittel, Kommunikationskonzept), Fassung vom 27. Juni 2013, kann vorläufig unverändert in das überarbeitete Konzept übernommen werden. Es ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Polizeiorganen laufend den gewonnenen Erfahrungen anzupassen (vgl. Ziff. I/ 76).*
- h) *Je nach dem Stand der Erschliessung hat das überarbeitete Konzept auch den allfälligen Übergangsmassnahmen gemäss § 19 Abs. 2 SNV Rechnung zu tragen (vgl. Ziff. I/ 77).*

5.5.10 Zu Antrag 5.10

Der Einwendende verlangt, die gemäss übergeordneter Rechtsgrundlage ermittelte Minimalzahl von Veloabstellplätzen sei mittels Auflage verbindlich festzuschreiben. Nachdem die nachgeprüfte Berechnung die erforderliche Zahl von 787 Plätzen ergeben hat (das Gesuch umfasst sogar 804 Plätze) und jede Reduktion im Hinblick auf die bauliche Bewilligungsrelevanz, die Einhaltung der Gesamtzahl, der Überdeckung, der Zuordnung zu den einzelnen Benutzerkategorien gemäss Parkplatzbewirtschaftungskonzept und der Platzierung bei den verschiedenen Gebäudeeingängen eines Änderungsgesuchs bedarf (zuvor Ziff. 5.3.5), ist eine solche Auflage unnötig.

5.5.11 Zu Antrag 5.11

Das hier vom Einwendenden verlangte Anbringen der notwendigen Verkehrssignalisation zur Vermeidung von Suchverkehr in der Florastrasse (dazu zuvor Ziff. 5.3.7) als Bedingung für die Baufreigabe bzw. die Inbetriebnahme könnte für die Baugesuchstellerin unverhältnismässige Konsequenzen haben, nämlich dann, wenn das strassenverkehrsrechtliche Signalisationsverfahren durch Rechtsmittel verzögert würde und demzufolge ein ganzes Stadion mit Mantelnutzung nicht in Betrieb genommen werden dürfte (bzw. mit dessen Bau schon gar nicht begonnen werden dürfte), nur weil die Vermeidung von Suchverkehr in der Florastrasse noch nicht sichergestellt wäre (Durchgangsverkehr wird ohnehin durch die Poller verhindert). Ohnehin kann die Baugesuchstellerin nicht mit einer Auflage belegt werden, deren Erfüllung nicht in ihrer Macht steht. Die Aufnahme der verlangten Bedingung in die Baubewilligung muss aus diesen Gründen abgelehnt werden, jedoch wird der Stadtrat umgehend nach Rechtskraft der Baubewilligung das Strassenverkehrs-Signalisationsverfahren einleiten, welches notwendig ist, um die Vermeidung von Suchverkehr in der Florastrasse zu vermeiden.

Die Notwendigkeit von weiteren "baulichen und betrieblichen Massnahmen" zur Vermeidung unzulässiger Erschliessung über die Florastrasse und von Suchverkehr in dieser Strasse ist - nebst den vorgeschriebenen versenkbaren Durchfahrtssperren - nicht ersichtlich (vgl. zuvor Ziff. 5.3.7).

5.5.12 Zu Antrag 5.12

Gemäss § 19 Abs. 1 und 2 SNV bedingt die Überbauung gemäss Gestaltungsplan zur genügenden Basiserschliessung je nach Überbauungsfortschritt die Realisierung der Verbindungsspanne Buchs Nord und der WSB-Haltestelle Torfeld, wobei die Inbetriebnahme der Haltestelle spätestens mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30^{ter} Abs. 2 lit. b und c BNO zwingend ist. Zudem muss ab Inbetriebnahme des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Min. bedient werden; falls Überbauungen ein oder beide Erschliessungsprojekte gemäss Abs. 1 Satz 1 bedingen, diese jedoch noch nicht realisierungsreif sind, sind je nach Bedarf, spätestens aber mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30^{ter} Abs. 2 lit. b und c BNO, als Baubewilligungsvoraussetzungen die im verkehrstechnischen Gutachten und im Umweltverträglichkeitsbericht aufgezeigten Übergangsmassnahmen zur genügenden Basiserschliessung durch den Motorfahrzeug- und den Busverkehr anzuordnen (Einschränkungen des motorisierten Individualverkehrs, Ausbau des Busverkehrs, insbesondere Bus-Shuttle zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt); diese Massnahmen sind durch die verursachenden Bauherrschaften zu finanzieren.

Die beiden Erschliessungsprojekte Verbindungsspanne Buchs Nord und WSB-Haltestelle werden aufgrund des aktuellen Verfahrens- und Planungsstandes voraussichtlich vor oder spätestens mit der Eröffnung des Einkaufszentrums und des Multiplexkinos in Betrieb genommen werden können. Erschliessungsvoraussetzung ist jedoch gemäss Abs. 1 nur die Inbetriebnahme der WSB-Haltestelle, zudem für die Eröffnung des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten die Bedienung einer Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten. Dass die zweitgenannte Voraussetzung für die Kernöffnungszeiten eines Einkaufszentrums schon einige Zeit erfüllt ist, wurde dem Einwendenden schon im Einspracheentscheid betreffend Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 23. August 2010, Ziff. 6.2, detailliert aufgezeigt. Inzwischen wurde der Taktfahrplan teilweise noch verdichtet; dass er in Zukunft ausgedünnt wird, ist angesichts des Wachstums von Aarau und seiner Agglomeration unrealistisch. Schlussendlich dürfen jedoch angesichts der klaren Vorgabe gemäss § 19 Abs. 1 SNV die effektiven Randöffnungszeiten des Einkaufszentrums nur soweit ausgedehnt werden, als eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten realisiert ist. Daraus ergibt sich die *Auflage*:

Das Einkaufszentrum darf nur zu Zeiten geöffnet sein, zu denen eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient wird (vgl. Ziff. I/ 81.)

Für den Fall, dass die Verbindungsspanne Buchs Nord und/oder die WSB-Haltestelle anlässlich der Eröffnung des Einkaufszentrums und/oder des Multiplexkinos wider Erwarten nicht in Betrieb stehen sollten, ist in die Baubewilligung folgende *Auflage* aufzunehmen:

Falls und solange die Verbindungsspanne Buchs Nord und die WSB-Haltestelle Torfeld / Industriestrasse Ost anlässlich der Eröffnung des Einkaufszentrums und/oder des Multiplexkinos noch nicht in Betrieb sind, hat die Baugesuchstellerin auf ihre Kosten während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und/oder des Multiplexkinos einen Busbetrieb zwischen Bahnhof Aarau und

WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt zu unterhalten, und der Stadtrat wird die notwendigen Verkehrsbeschränkungen für den Individualverkehr anordnen (vgl. Ziff. I/ 82).

5.5.13 Zu Antrag 5.13

Dieser Antrag ist gleichzeitig zuvor unter Ziff. 5.5.12 abgehandelt worden.

5.5.14 Zu Antrag 5.14

Hier wird verlangt, der Betreiber des Einkaufszentrums sei zum Unterhalt und zur angemessenen Bewerbung eines kostengünstigen Hauslieferdienstes zu verpflichten. Adressat der Baubewilligung ist jedoch die Baugesuchstellerin, ein Betreiber ist im heutigen Zeitpunkt ohnehin noch nicht bekannt. Baubewilligungsaufgaben richten sich bekanntlich auch an Rechtsnachfolger des Baugesuchstellers bzw. Eigentümers im Zeitpunkt der Bewilligung; diese haben sie zudem gegenüber Mietern durchzusetzen.

Die entsprechende, sich auf § 22 Abs. 5 SNV stützende *Auflage* lautet:

Die Baugesuchstellerin bzw. deren Rechtsnachfolger (Eigentümer) ist verantwortlich, dass der Betreiber des Einkaufszentrums einen attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst betreibt und ihn angemessen bewirbt. Die Baugesuchstellerin hat dem Stadtrat diesbezüglich so rechtzeitig ein Konzept zur Genehmigung einzureichen, dass dieses vor Inbetriebnahme des Einkaufszentrums rechtskräftig genehmigt werden kann (vgl. Ziff. I/ 63).

5.5.15 Zu Antrag 5.15

Gemäss § 22 Abs. 3 SNV sind die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen zu marktgängigen Preisen zu vermieten; zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten. Daraus ergibt sich folgende *Auflage*:

Die Baugesuchstellerin hat dem Stadtrat zu unterbreiten:

- *einen verbindlichen marktüblichen Mindestpreis, zu dem die Parkfelder an Beschäftigte vermietet werden sollen,*
- *einen Beschrieb, wie die Beschäftigten hinsichtlich ihres Mobilitätsverhaltens zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu beraten und zu motivieren sind.*

Diese Angabe bzw. Unterlage sind so rechtzeitig einzureichen, dass sie vor Inbetriebnahme der Beschäftigten-Parkfelder rechtskräftig genehmigt werden können. Dem Einwendenden wird dazu vorgängig das rechtliche Gehör eingeräumt (vgl. Ziff. I/ 80).

5.5.16 Zu Antrag 5.16

Hier stellt der Einwendende den Antrag, "es seien generell alle sich aus der BNO und aus dem Gestaltungsplan bzw. den SNV sich ergebenden notwendigen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen". Mangels erforderlicher Substantiierung dieses Antrags kann auf

diesen nicht detailliert eingegangen werden. Wie der Einwendende in der Begründung zu Recht bemerkt, ist es Sache der Bewilligungsbehörde, von Amtes wegen die notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verfügen.

5.5.17 Zu Antrag 5.17

Hier wird sinngemäss derselbe Antrag in Bezug auf den Umweltverträglichkeitsbericht gestellt. Sinngemäss kann dazu auf zuvor Ziff. 5.5.16 verwiesen werden.

6. Zusammenfassung

Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist die Einwendung teilweise gutzuheissen, teilweise abzuweisen. Eine Gutheissung ergibt sich insbesondere auch in jenen Teilanträgen, in denen die Baugesuchstellerin nach der Gesuchsaufgabe fehlende Nachweise führen und Dokumente überarbeiten musste (obwohl das Stadtbauamt diesbezüglich Nachbesserungen auch von Amtes wegen verlangt und der Stadtrat die nötigen Auflagen auch von Amtes wegen verfügt hätte).

B e s c h l u s s :

Die Einwendung des Verkehrs-Clubs der Schweiz, Sektion Aargau, Aarau, wird im Sinne der vorstehenden Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen.

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid wird der Baugesuchstellerin und dem Einwendenden zusammen mit dem gleichdatierten Baubewilligungsentscheid des Stadtrates und dem Mitbewilligungsentscheid des Departementes Bau Verkehr und Umwelt vom 10. September 2013 mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September 2013 zugestellt. Alle übrigen Bestandteile der Bewilligung können während der ordentlichen Öffnungszeiten im Stadtbüro des Rathauses, Rathausgasse 1, Aarau, eingesehen werden.

Der Baubewilligungsentscheid – einschliesslich Entscheid des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. September 2013 mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September 2013 – kann zusammen mit dem vorliegenden Einwendungsentscheid innert 30 Tagen mit schriftlicher Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, angefochten werden. Die nicht erstreckbare 30-tägige Beschwerdefrist beginnt mit der Zustellung an den Einwendenden bzw. die Baugesuchstellerin zu laufen. Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist mit einem Kostenrisiko verbunden.

Hinweis: Nicht massgebend für den Lauf der Beschwerdefrist ist die Publikation zur Wahrung des allgemeinen Einsichtsrechts in die Bewilligung und ihrer Bestandteile, soweit sie die Umweltverträglichkeitsprüfung betreffen, im kantonalen Amtsblatt, in der Aargauer Zeitung und im Landanzeiger gemäss Art. 20 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung und § 34 Abs. 2 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer.

Geht an:

- Herr Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, Seefeldstrasse 9A, 8630 Rüti ZH (2; Einschreiben; unter Beilage des gleichdatierten Bewilligungsentscheids des Stadtrates und des Entscheids des Departementes BVU vom 10. September 2013 mit der Stellungnahme der kantonalen Umweltfachstelle zur UVP vom 10. September 2013)
- HRS Real Estate AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld (Einschreiben, zusammen mit der Baubewilligung)
- Stadtbauamt (3)
- Stadtbauamt, Zentrale Dienste